

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Kantorvænget blok 11 - 23. april 2024.

Til stede: Bjarne, Susanne (249), Merete (251), Anders (263), Jonna (261), Carsten, Mette (269), Steen, Lone (271), Keld (275), Ulla (277), Bente (279), Hanne (281).

a) Valg af dirigent:

Carsten, enstemmigt valgt.

b) Bestyrelsens beretning:

Velkommen til årets generalforsamling i Ejerforeningen Kantorvænget 11.

2023 har været et stille og roligt år. Dog har vi brugt ca. 150.000 kr. på at udskifte de gamle ventiler i kælderen, da de oprindelige ad flere omgange har været utætte eller ikke kunne justeres. Det gav lidt indreguleringsproblemer, da varmesæsonen begyndte. Alle problemer blev dog løst. Kælderen blev også malet, hvilket var tiltrængt.

Andre større vedligeholdelsesopgaver er det ikke blevet til, da vi afventer en ny vedligeholdelsesplan. På seneste generalforsamling oplyste bestyrelsen, at vi var gået i gang med at indhente en ny vedligeholdelsesplan. Dette arbejde gik lidt i stå, da Lars, der havde opgaven, flyttede. Men nu er planen bestilt, og det bliver spændene at se, hvad den indeholder.

I løbet af året fik foreningen en påmindelse om, at alt energiforbrug skal aflæses elektronisk senest 2026. Det, vi mangler, er elektroniske varme- og vandmålere. Dette vil blive iværksat i løbet af 2024. Det vil sige, at de fordampningsmålere, der sidder på radiatorer og på det varme vand samt vandmålere til det kolde vand i alle lejligheder, skal skiftes i løbet af året.

Ikke et år uden et indlæg om affald:

I løbet af året fik vi et nyt affaldssystem. Det gav indkøringsproblemer, men det var forventeligt. Indkøringsproblemerne gjaldt både beboerne, men i særdeleshed skraldefirmaet. Kredsløb er ved at have styr på det, bortset fra et par udeståender. Desværre får jeg stadig sms'er fra Kredsløb om overfyldte containere eller forkert indhold i containerne. Det er i høj grad vores egen skyld. Det, der primært går galt, er papkasser, der ikke bliver slået sammen. Containerne med restaffald bliver også ofte overfyldte, så låget ikke kan lukkes. Det skyldes i vid udstrækning, at for meget affald ikke bliver sorteret korrekt, og så er det lettere at smide det i restaffald.

Lige et sidste ord om affald: Det ser ikke godt ud, når man stiller sit affald uden for døren, fordi man ikke orker at gå i skuret med poserne. Hvad mon ikke gæster til ejendommen tænker. Kan det bl.a. være derfor vores lejligheder ikke bliver solgt?

Som alle de andre år havde vi vores arbejdsdag med godt vejr og fint fremmøde på arbejdsdagen med støvsugning i kælderen, fejning af trapper, P-plads og affaldsskur og fjernelse af ukrudt på P-plads og petanquebane, dertil en masse hyggeligt samvær med sandwich og drikkevarer. Det nye tag, der blev lagt på affaldsskuret pyntede og gav mere lys. Desværre blæste noget af det af i en af snestormene.

Vi har tidligere bedt de beboere, der af den ene eller anden grund ikke kan finde tid til at deltage den ene eller anden af de to dage, der normalt er afsat til arbejdsdagen, om at betale et beskedent beløb til den fælles kasse. De få, der ikke kunne deltage i år har alle betalt det beskedne beløb af 200 kr. Det er fint.

Vejret har været voldsomt med både sne og ikke mindst masser af regn. Bestyrelsen henstiller til, at dørene i trappetårnet lukkes helt. Der er kommet meget vand ind i trappetårnet. Gennem Hovedejerforeningen er der arrangeret snerydning af stamvej, parkeringspladser og fortove. Hovedejerforeningen er blevet oplyst om, at den første snerydning kom for sent og var mangelfuld. Det blev derefter bedre. Men snerydning på svalegangene er de enkelte beboeres egen opgave. Af samme årsag er der på hver repos placeret udstyr til opgaven. Det blev ikke brugt ret meget!

Ligesom snerydning foran egen lejlighed er ejerens eget ansvar, er almindelig renholdelse foran lejligheden det også. Dette gælder også de lejligheder, der er udlejet. Jeg henviser igen til affaldsposer. Koste befinder sig i affaldsskuret.

Vi kan også konstatere, at den membran, der ligger under fortovet ved trappetårnet, er blevet utæt. Derfor er meget vand sivet ned i indgangspartiet i kælderen. Udskiftning af denne membran står på vedligeholdelsesplanen for 2024 og samtidig skal fortovet rettes op med en bedre hældning, så vandet bedre kan løbe væk.

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2016 erindres det om, at både de oprindelige døre og vinduer, samt de nye, der måtte være kommet til, er ejerens ansvar.

Husk, at Hovedejerforeningen har opsat hjertestartere i blok 2, 7 og 10.

Der er personer, der mellem år og dag, ofte ubemærket, pusler om blokken, reparerer lidt her, ordner noget andet der, eller rydder sne og spreder salt på repos'erne og på trapperne til P-pladsen. Med de store snemængder, der kom i vinter, har dette arbejde været værdsat. Disse mennesker må vi ikke glemme, derfor denne tak.

Tak til Susanne, der får hjælp af Bjarne, med at holde vores områder rene og pynte op med relevante blomster efter årstiden.

Også en tak til Merete, der igen har revideret regnskabet.

Vi tilstræber at afholde tre, eller hvis det går højt, fire bestyrelsesmøder om året. Den del af arbejdet er til at overkomme, men der skal alligevel lyde en tak og til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for at holde styr på formanden, når han glemmer detaljen.

Foreningen har i mange år ikke haft en egentlig kasserer, men det bliver der forhåbentlig rådet bod på på næste bestyrelsesmøde. Dette medfører, at vi kunne bruge en ny person med et praktisk håndslag og overblik til at indtræde i bestyrelsen.

Der var følgende kommentar til beretning:

- Opfordring til at vi alle tager et fælles ansvar for fællesarealer, det betyder eksempelvis, at vi ikke smider cigaretskoddet, efterlader hundelorte, følger anvisninger vedr. affald i skralderum, og undgår at smide hele papkasser i papcontainer, men samler dem så de ikke fylder så meget.

- Skulle nogle have lyst til at lave socialt arrangement, skal man være meget velkommen.

c) Årsregnskab og status, med påtegning af revisor:

Regnskab viser et driftsunderskud på kr. -81.555, 12 - grundet stor vedligeholdelse og udskiftning af ventiler i kælder.

Det samlede resultat er et underskud på kr. -24.513,12 og balance på kr. 1.184.964,50 inkl. årets underskud.

Regnskab enstemmigt godkendt.

d) Bestyrelsens forslag til budget 2024:

Generelle omkostninger - specielt på el, renovation (yderligere sortering og flere containere) og forsikring - er stigende, og over niveau med sidste år. Fortovet skal lægges om for at få den rette hældning, så vandet kan rende af. Membran mellem fortov og indgangen til kælderen udskiftes, så der ikke længere løber vand i kælderen. Varme- og vandmålere udskiftes pga. af ny lovgivning. Foreningen skal også have udfærdiget en ny vedligeholdelsesplan.

Omkostningerne hertil tages fra opsparingen. Der er også sat midler af til almindelig vedligeholdelse.

Vi er kommet godt i vej med vedligeholdelsen efter vedligeholdelsesplanen, og den skal fornys inden der kommer nogle overraskelser. Bestyrelsen vil iværksætte en opdatering af vedligeholdelsesplanen.

Opsparingen til større vedligeholdelse skal tilbage på 1 MDKK og bestyrelsen anbefaler derfor følgende:

- Fællesudgifterne sættes op med 1 kr. til 26 kr. per fordelingstal.

- Opsparing fortsætter med 12 kr. per fordelingstal.

Det vil sige en let stigende udvikling i indbetalinger per fordelingstal.

Budget enstemmigt godkendt.

e) Valg af bestyrelse:

Steen Schütt 271, Susanne Petersen 249, Carsten S. Højskov 269, Ulla Madsen 277- Endvidere tilkendegivelse fra Keld 275, at hjælpe med forskellige opgaver (handymand). - Tillykke med genvalg til alle.

f) Valg af suppleanter til bestyrelse:

Der var ved et fejl i indkaldelse noteret at Bente Jørgensen (279) var en af vores nuværende suppleanter det er ikke korrekt - det er Lars Nikolajsen (255).

Anders (263) 1. suppl. og Lars 255 2. suppl. - genvalg - tillykke med valget.

g) Valg af revisor:

Merete Stennevad (251) - genvalg tillykke med valget

h) Indkomne forslag:

Beslutning omkring fremtiden for fælles vaskeri i Kantorvænget 6, gående på om det skal nedlægges pr. 31/12-24 eller forsættes med løbende underskud. Beslutning træffes ved afstemning i HEF.

De enkelte ejerforeninger skal komme med deres indstilling.

Blok 11 indstiller til, at vaskeriet nedlægges, grundet stort underskud, og at det er muligt for den enkelte selv at få installeret en vaskemaskine i egen bolig.

i) Eventuelt:

Vores hjemmeside er under proces/genopbygning.

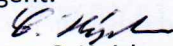
Fælles arbejdsdage: lørdag d. 25. maj - onsdag d. 29. maj og søndag d. 2. juni.

Generalforsamlingen sluttede ca. 20.04 - tak for dejlig jordbærtæerte.

Referent:


Ulla Madsen 277

Dirigent:


Carsten S. Højskov 269.